

## DA OCUPAÇÃO À ESCRITURA: CONTRADIÇÕES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO CONJUNTO DA VITÓRIA, VITÓRIA DA CONQUISTA (BA)

Patrícia Neves Ribeiro  
Mário Rubem Costa Santana

### RESUMO

Este trabalho analisa o processo de regularização fundiária do Conjunto da Vitória, localizado no bairro Patagônia, em Vitória da Conquista (BA), com base no método dialético histórico-crítico. A pesquisa identificou contradições no reconhecimento da posse dos moradores, especialmente em áreas sob domínio federal, como o Anel Viário Jadiel Vieira Matos, e em trechos das ruas A e F, que ficaram fora da primeira etapa de regularização. Foram utilizados documentos oficiais, entrevistas com moradores e com o coordenador municipal de regularização fundiária, além de observações de campo. Os resultados revelam insegurança jurídica, sensação de desigualdade entre os beneficiários e valorização dos imóveis após a entrega das escrituras. A ausência de transporte público regular e de políticas integradas evidencia que a regularização fundiária, embora essencial, não é suficiente para garantir inclusão plena. Conclui-se que o acesso à terra deve ser articulado a ações contínuas de assistência social, respeitando as especificidades dos territórios populares.

**PALAVRAS-CHAVE:** Conjunto da Vitória, habitação popular, regularização fundiária, Políticas Públicas

### LAND REGULARIZATION AND SOCIAL INEQUALITY IN CONJUNTO DA VITÓRIA, VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

This study analyzes the land regularization process of Conjunto da Vitória, located in the Patagônia neighborhood of Vitória da Conquista (BA), based on the dialectical historical-critical method. The research identified contradictions in the recognition of residents' land rights, especially in areas under federal domain, such as the Jadiel Vieira Matos Ring Road, and in sections of streets A and F, which were excluded from the first stage of regularization. Official documents, interviews with residents and the municipal coordinator of land regularization, and field observations were used. The results reveal legal uncertainty, a sense of inequality among beneficiaries, and property appreciation after the issuance of land titles. The lack of regular public transportation and integrated policies shows that land regularization, although essential, is not sufficient to ensure full inclusion. It is concluded that access to land must be linked to continuous social assistance actions, respecting the specificities of marginalized territories.

**KEYWORDS:** Conjunto da Vitória, land regularization; public policies, social housing; urban planning

## INTRODUÇÃO

O direito à moradia é um dos pilares da cidadania e da dignidade humana, sendo reconhecido constitucionalmente como parte das políticas sociais urbanas. No entanto, sua efetivação enfrenta entraves históricos, especialmente em territórios populares marcados por ocupações informais e ausência de infraestrutura básica. A regularização fundiária surge como instrumento jurídico e político para garantir segurança da posse, acesso a serviços públicos e valorização dos imóveis, mas sua aplicação revela contradições que vão além da legalização documental.

Este trabalho analisa o processo de regularização fundiária do Conjunto da Vitória, localizado no bairro Patagônia, em Vitória da Conquista (BA). A escolha do território se justifica pela sua trajetória de ocupação espontânea, pela mobilização comunitária e pelos desdobramentos recentes que culminaram na entrega de escrituras públicas em 2024. A pesquisa busca compreender como se deu esse processo, quais critérios foram utilizados para inclusão ou exclusão de áreas e quais impactos sociais foram gerados entre os moradores.

A análise parte da articulação entre documentos oficiais, entrevistas com moradores e agentes públicos, e observações de campo, visando revelar as tensões entre os marcos legais e a realidade vivida. Ao discutir os limites da regularização fundiária como política de inclusão, o estudo contribui para o debate sobre justiça territorial e direito à cidade em contextos periféricos.

## MATERIAIS E MÉTODOS

Para a execução da pesquisa foi adotado a abordagem qualitativa, com caráter exploratório e interpretativo, fundamentada no método dialético histórico-crítico, que permite compreender a realidade como processo em constante transformação. O estudo analisa a trajetória da ocupação Conjunto da Vitória, situada no loteamento Kadija, bairro Patagônia, em Vitória da Conquista (BA), e os desdobramentos que culminaram na sua regularização fundiária em 2024.

A construção dos dados envolveu visita informal à comunidade, observação do território e contato com moradores. Foram realizados levantamentos documentais junto à Prefeitura Municipal, especialmente na Secretaria de Desenvolvimento Social (SEMDES), com acesso a registros oficiais, mapas, legislações e documentos relacionados ao processo de regularização. Também foram analisados o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), o Estatuto das Cidades e a Lei Federal nº 13.465/2017.

A etapa empírica incluiu entrevistas abertas com moradores, buscando captar suas trajetórias, percepções sobre o território e expectativas em relação à posse da terra. Também foi realizada entrevista com o coordenador municipal de regularização fundiária, visando compreender o papel do poder público e os desafios enfrentados. A análise dos dados seguiu lógica interpretativa, articulando os discursos dos sujeitos com os documentos oficiais e a literatura especializada, revelando contradições entre os marcos legais e a realidade vivida pelos moradores.

### RESULTADOS E DISCUSSÃO

A pesquisa revelou contradições no reconhecimento da posse dos moradores do Conjunto da Vitória, evidenciando limites da regularização fundiária como política de inclusão. Um dos principais impasses envolve uma faixa do Anel Viário Jádriel Vieira Matos, sob domínio do DNIT, onde diversas moradias não foram contempladas. Situação semelhante ocorre na Rua A e em cerca de 30 residências em frente ao cemitério do bairro Kadija, na Rua F, também excluídas da primeira etapa.

Essa exclusão parcial gera insegurança jurídica e sensação de desigualdade entre os moradores, pois muitos seguem sem escritura enquanto vizinhos já foram beneficiados.

Segundo o coordenador municipal de regularização fundiária, o projeto se baseou em levantamento inicial que registrou apenas sete ruas horizontais e três verticais, totalizando 364 habitações. Cerca de 170 unidades ficaram de fora, aguardando nova etapa sem previsão. A entrega dos títulos representa um marco importante para os beneficiários, e pode contribuir para a valorização dos imóveis. Levanta-se, inclusive, a possibilidade de que essa valorização incentive negociações e movimentações no mercado informal, embora não tenham sido obtidas respostas diretas nesse sentido. O território do Conjunto da Vitória e destaca as áreas que permaneceram fora da primeira etapa de regularização.

Além disso, o conjunto ainda não conta com transporte público regular, o que reforça a ideia de que a regularização fundiária, embora essencial, não é suficiente para garantir inclusão plena. Persistem desafios estruturais que exigem políticas públicas contínuas, integradas e sensíveis às especificidades dos territórios

### CONCLUSÕES/CONSIDERAÇÕES

A regularização fundiária do Conjunto da Vitória representa um avanço importante na garantia do direito à moradia, ao conferir segurança jurídica e reconhecimento institucional aos moradores. No entanto, o processo revelou limites e

contradições que comprometem sua efetividade como política de inclusão plena. A exclusão de áreas sob domínio federal e de trechos não contemplados na primeira etapa gerou insegurança e sensação de desigualdade entre os residentes, evidenciando a necessidade de critérios mais transparentes e abrangentes.

A valorização simbólica da posse legal, expressa na entrega das escrituras, fortalece o sentimento de pertencimento e cidadania. Contudo, a ausência de transporte público regular e de políticas integradas mostra que a titulação da terra, por si só, não resolve os desafios estruturais enfrentados pelos territórios populares. É preciso articular a regularização fundiária a ações contínuas de assistência social, infraestrutura urbana e participação comunitária.

Conclui-se que o reconhecimento da posse deve ser acompanhado de políticas públicas sensíveis às especificidades dos territórios, respeitando suas trajetórias e demandas. A experiência do Conjunto da Vitória revela que a justiça territorial exige mais do que documentos: requer escuta, presença do Estado e compromisso com a transformação das condições de vida nas periferias urbanas.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 jul. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). *Plano Local de Habitação de Interesse Social: estratégias de ação – versão final*. Vitória da Conquista: Prefeitura Municipal; Latus Consultoria, 2013. Contrato nº 1.426/2012.